2000 no. 66

AFKONDIGINGSBLAD VAN ARUBA

LANDSVERORDENING van 20 juni 2000 bevattende de tekst van de titels 5.6 tot en met 5.9 voor een nieuw Burgerlijk Wetboek van Aruba.

Uitgegeven, 28 september 2000

De minister van Justitie en Publieke Werken,

E.J. Vos

IN NAAM DER KONINGIN!

DE GOUVERNEUR van Aruba,

In overweging genomen hebbende:

dat het in het kader van de herziening van het Burgerlijk Wetboek van Aruba wenselijk is de tekst van de titels 6 tot en met 9 van Boek 5 vast te stellen;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande landsverordening:

Artikel I

De titels 6 tot en met 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba worden als volgt vastgesteld:

Titel 6 Erfdienstbaarheden

Artikel 70

1. Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard.
2. In de akte van vestiging van een erfdienstbaarheid kan aan de eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar van het dienend erf op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de retributie – te betalen.

Artikel 71

1. De last die een erfdienstbaarheid op het dienende erf legt, bestaat in een verplichting om op, boven of onder een der beide erven iets te dulden of niet te doen. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de last bovendien een verplichting inhoudt tot het aanbrengen van gebouwen, werken of beplantingen, die voor de uitoefening van die erfdienstbaarheid nodig zijn, mits deze gebouwen, werken en beplantingen zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf zullen bevinden.
2. De last die een erfdienstbaarheid op het dienende erf legt, kan ook bestaan in een verplichting tot onderhoud van het dienende erf of van gebouwen, werken of beplantingen, die zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf bevinden of zullen bevinden.

Artikel 72

Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door vestiging en door verjaring.

Artikel 73

1. De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging en, voor zover in die akte regels daaromtrent ontbreken, door de gewoonte. Is een erfdienstbaarheid te goeder trouw geruime tijd zonder tegenspraak op een bepaalde wijze uitgeoefend, dan is in geval van twijfel deze wijze van uitoefening beslissend.

2. Niettemin kan de eigenaar van het dienend erf voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid een ander gedeelte van het erf aanwijzen, dan waarop de erfdienstbaarheid ingevolge het eerste lid dient te worden uitgeoefend, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor de eigenaar van het heersende erf mogelijk is. Kosten, noodzakelijk voor zodanige verandering, komen ten laste van de eigenaar van het dienende erf.

Artikel 74

De uitoefening der erfdienstbaarheid moet op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze geschieden.

Artikel 75

1. De eigenaar van het heersende erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is.

2. Hij is eveneens bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf gebouwen, werken en beplantingen aan te brengen, die voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk zijn.

3. Hij is verplicht het door hem op het dienende erf aangebrachte te onderhouden, voor zover dit in het belang van het dienende erf nodig is; hij is bevoegd het weg te nemen, mits hij het erf in de oude toestand terugbrengt.

4. De eigenaar van het dienende erf heeft geen recht van gebruik van de gebouwen, werken en beplantingen, die daarop door de eigenaar van het heersende erf rechtmatig zijn aangebracht.

5. In de akte van vestiging kan van het eerste tot en met vierde lid worden afgeweken.

6. In geval van mandeligheid zijn in de plaats van het derde en het vierde lid de uit dien hoofde geldende regels van toepassing.

Artikel 76

1. Indien het heersende erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid bestaan ten behoeve van ieder gedeelte ten voordele waarvan zij kan strekken.

2. Indien het dienende erf wordt verdeeld, blijft de last rusten op ieder gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard der erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

3. In de akte van vestiging kan van het eerste en het tweede lid worden afgeweken.

Artikel 77

1. Behoort het heersende of het dienende erf toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten, hetzij als eigenaars van verschillende gedeelten daarvan, dan zijn zij hoofdelijk verbonden tot nakoming van de uit de erfdienstbaarheid voortvloeiende geldelijke verplichtingen die tijdens hun recht opeisbaar worden, voor zover deze niet over hun rechten zijn verdeeld.

2. Na overdracht of toedeling van het heersende of het dienende erf of van een gedeelte daarvan of een aandeel daarin zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de in het eerste lid bedoelde geldelijke verplichtingen die in de voorafgaande twee jaren opeisbaar zijn geworden.

3. In de akte van vestiging kan van het eerste en het tweede lid worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

Artikel 78

De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdienstbaarheid wijzigen of opheffen:

a. op grond van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn, dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfdienstbaarheid niet van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevergd;
b. indien ten minste 20 jaren na het ontstaan van de erfdienstbaarheid zijn verlopen en het ongewijzigd voortbestaan van de erfdienstbaarheid in strijd is met het algemeen belang.

Artikel 79

De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdienstbaarheid opheffen, indien de uitoefening daarvan onmogelijk is geworden of de eigenaar van het heersende erf geen redelijk belang bij de uitoefening meer heeft en het niet aannemelijk is dat de mogelijkheid of het redelijk belang daarbij zal terugkeren.

Artikel 80

De rechter kan op vordering van de eigenaar van het heersende erf de inhoud van een erfdienstbaarheid, indien door onvoorziene omstandigheden de uitoefening blijvend of tijdelijk onmogelijk is geworden of het belang van de eigenaar van het heersende erf aanzienlijk is verminderd, zodanig wijzigen, dat de mogelijkheid van uitoefening of het oorspronkelijke belang wordt hersteld, mits deze wijziging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevergd.

Artikel 81

1. De rechter kan een vordering als bedoeld in de artikelen 78 tot en met 80, toewijzen onder door hem te stellen voorwaarden.

2. Rust op een der erven een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen. Bij het oordeel, of aan de maatstaven van de artikelen 78, onderdeel a, 79 en 80 is voldaan, wordt mede met zijn belangen rekening gehouden.

Artikel 82

1. Indien de eigenaar van het heersende erf uit hoofde van de aan de erfdienstbaarheid verbonden lasten en verplichtingen op zijn kosten afstand van zijn recht wil doen, werkt de eigenaar van het dienende erf hieraan mee.

2. In de akte van vestiging kan voor de eerste 20 jaren anders worden bepaald.

Artikel 83

Indien op het tijdstip waarop het heersende en het dienende erf één eigenaar verkrijgen, een derde een der erven in huur of uit hoofde van een ander persoonlijk recht in gebruik heeft, gaat de erfdienstbaarheid pas door vermenging teniet bij het einde van dit gebruiksrecht.

Artikel 84

1. Hij die een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak heeft, kan een erfdienstbaarheid ten behoeve van deze zaak bedingen. Hij kan haar ook met een erfdienstbaarheid belasten.

2. Erfdienstbaarheden, bedongen door een beperkt gerechtigde ten behoeve van de zaak waarop zijn recht rust of door een opstaller ten behoeve van de opstal, gaan bij het einde van het beperkte recht slechts teniet, indien dit in de akte van vestiging van de erfdienstbaarheid is bepaald. Blijft de erfdienstbaarheid voortbestaan, dan staat een beding als bedoeld in artikel 82, tweede lid, niet langer aan afstand van de erfdienstbaarheid in de weg.

3. Erfdienstbaarheden, gevestigd door een beperkt gerechtigde ten laste van de zaak waarop zijn recht rust of door een opstaller ten laste van de opstal, gaan teniet bij het einde van het beperkte recht, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand of de eigenaar van de zaak waarop het beperkte recht rustte, bij een in de openbare registers ingeschreven akte heeft verklaard met de vestiging van de erfdienstbaarheid in te stemmen.

4. De erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker wordt voor de toepassing van de overige artikelen van deze titel aangemerkt als eigenaar van het heersende, onderscheidenlijk het dienende erf.

Titel 7 Erfpacht

Artikel 85

1. Erfpacht is een zakelijk recht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.

2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen.

Artikel 86

Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.

Artikel 87

1. Een erfpacht kan door de erfpachter worden opgezegd, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

2. Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft, aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

3. Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het tweede lid afwijkt, is nietig. In de akte van vestiging kan aan eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 88

1. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt ten minste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van artikel 87, tweede lid, ten minste een maand voor dat tijdstip.

2. In het geval van artikel 87, tweede lid, weigert de bewaarder de inschrijving van de opzegging, als niet tevens wordt overgelegd de betekening daarvan aan degenen die in de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht stonden ingeschreven.

Artikel 89

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.

2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.

3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 90

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, behoren vruchten die tijdens de duur der erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en voordelen van roerende aard die de zaak oplevert, aan de erfpachter.

2. Voordelen van onroerende aard behoren aan de eigenaar toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

Artikel 91

1. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpacht niet zonder toestemming van de eigenaar kan worden overgedragen of toebedeeld. Een zodanige bepaling staat aan executie door schuldeisers niet in de weg.

2. In de akte van vestiging kan ook worden bepaald dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

3. Een beding als bedoeld in het eerste of tweede lid, kan ook worden gemaakt ten aanzien van de appartementsrechten waarin een gebouw door de erfpachter wordt gesplitst. Het kan slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van splitsing is omschreven.

4. Indien de eigenaar de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de rechter in eerste aanleg binnen wiens rechtsgebied de zaak is gelegen.

Artikel 92

1. Behoort de erfpacht toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten verdeeld is.

2. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

3. In de akte van vestiging kan van het eerste en het tweede lid worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

Artikel 93

1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe, dan de erfpachter jegens de eigenaar heeft.

2. De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen. De eerste twee volzinnen gelden niet, indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de ondererfpacht in te stemmen.

3. Voor de toepassing van de overige artikelen van deze afdeling wordt de erfpachter in zijn verhouding tot de ondererfpachter als eigenaar aangemerkt.

Artikel 94

1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald.

2. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht een bevoegdelijk aangegane verhuur gestand te doen. Hij kan nochtans gestanddoening weigeren, voor zover zonder zijn toestemming hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is, dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt of, bij gebreke van zulk een gebruik, langer is dan twee jaren, hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor hem bezwarende voorwaarden.

3. Hij verliest de bevoegdheid gestanddoening te weigeren, indien de huurder hem een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en hij zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.

Artikel 95

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 96

1. Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht. De erfpachter is verplicht, wanneer buitengewone herstellingen nodig zijn, aan de eigenaar van deze noodzakelijkheid kennis te geven en hem gelegenheid te verschaffen tot het doen van deze herstellingen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.

2. De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken, te voldoen.

3. In de akte van vestiging kan van het eerste en het tweede lid worden afgeweken.

Artikel 97

1. Indien 25 jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn, dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden gevergd.

2. De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.

3. Rust op de erfpacht of op de zaak een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van het eerste lid is voldaan.

Artikel 98

1. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. De eigenaar en de erfpachter kunnen de verlengde erfpacht opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn, vermeld in artikel 88.

2. Ieder beding dat ten nadele van de erfpachter van dit artikel afwijkt, is nietig.

Artikel 99

1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

2. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:

a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

3. De eigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

Artikel 100

1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

2. Ieder van het eerste lid afwijkend beding is nietig.

3. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen, is voldaan.

Titel 8 Opstal

Artikel 101

1. Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

2. Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur op de onroerende zaak worden verleend.

3. In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom, solarium geheten, te betalen.

Artikel 102

De bevoegdheden van de opstaller tot het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de gebouwen, werken en beplantingen kunnen in de akte van vestiging worden beperkt.

Artikel 103

Bij gebreke van een regeling daaromtrent in de akte van vestiging heeft de opstaller ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust, de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

Artikel 104

1. De artikelen 92 en 95 zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal.

2. De artikelen 86, 87, 88, 91, 93, 94, 97 en 98 zijn van overeenkomstige toepassing op een zelfstandig recht van opstal.

Artikel 105

1. Wanneer het recht van opstal tenietgaat, gaat de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen van rechtswege over op de eigenaar van de onroerende zaak waarop het rustte.

2. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de opstaller bij het einde van zijn recht de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht, dan wel van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rustte, in de oude toestand terugbrengt.

3. De artikelen 99 en 100 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aan de opstaller toekomende retentierecht slechts de gebouwen, werken en beplantingen omvat.

Titel 9 Appartementsrechten

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 106

1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.

2. Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is hiertoe bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald.

3. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

4. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht.

5. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.

6. Een erfpachter of opstaller is tot een splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na verkregen toestemming van de grondeigenaar. Indien deze de vereiste toestemming kennelijk zonder redelijke grond weigert of zich niet verklaart, kan de toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de rechter in eerste aanleg.

Artikel 107

Een eigenaar, erfpachter of opstaller is ook bevoegd in verband met een door hem beoogde stichting of gewijzigde inrichting van een gebouw zijn recht op het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Ook in geval van zodanige splitsing ontstaan de appartementsrechten op het tijdstip van inschrijving van de akte van splitsing.

Artikel 108

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.

2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het eerste lid, aanhouden indien een op artikel 144, eerste lid, onderdelen c, d of h, gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 109

1. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.

2. Aan de minuut van de akte van splitsing wordt een tekening gehecht, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De tekening dient te voldoen aan de eisen, voor de inschrijving daarvan te stellen krachtens de wet, bedoeld in artikel 16, tweede lid, van Boek 3.

3. Waar in deze titel wordt gesproken van akte van splitsing, is hieronder de tekening begrepen, tenzij uit een bepaling daarvan het tegendeel blijkt.

Artikel 110

1. Ondanks onbevoegdheid van degene die de splitsing heeft verricht, om over een daarin betrokken registergoed te beschikken is de splitsing geldig, indien zij is gevolgd door een geldige overdracht van een appartementsrecht of vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht.

2. Een ongeldige splitsing wordt eveneens als geldig aangemerkt, ingeval een appartementsrecht is verkregen door verjaring.

Artikel 111

De akte van splitsing moet inhouden:

a. de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw;
b. een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 109, tweede lid, bedoelde tekening, alsmede de vermelding voor elk dier gedeelten tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort;
c. de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;
d. een reglement, waartoe behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden ingeschreven.

Artikel 112

1. Het reglement moet inhouden:

a. welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen;
b. een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen financiële verantwoording, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen.
c. een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
d. door wiens zorg, en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars moet worden verzekerd;

e de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging.

2. De statuten van de vereniging van eigenaars moeten bevatten:

a. de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft met dien verstande dat de naam van de vereniging aanvangt met de woorden "Vereniging van Eigenaars", hetzij voluit geschreven, hetzij afgekort tot "V.v.E.", en voorts melding maakt van de ligging van het gebouw;

b. het doel van de vereniging;

c. een regeling omtrent door de appartementseigenaars periodiek, ten minste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen;

d. de wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering en de bepaling van het aantal stemmen, dat ieder der appartementseigenaars in de vergadering kan uitbrengen.

3. Het reglement kan een regeling inhouden, krachtens welke aan alle of bepaalde appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging of coöperatie, voor zover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging of coöperatie.

4. Het reglement kan inhouden een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Een zodanige regeling kan inhouden dat de vergadering van eigenaars bevoegd is een appartementseigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze gedeelten te ontzeggen.

Artikel 113

1. De aandelen die door de splitsing in appartementsrechten ontstaan, zijn gelijk, tenzij bij de akte van splitsing een andere verhouding is bepaald.

2. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de vereniging van eigenaars voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald.

3. Indien de appartementseigenaars voor een in het tweede lid genoemde schuld jegens de schuldeisers gezamenlijk aansprakelijk zijn en de verschuldigde prestatie deelbaar is, zijn zij ieder verbonden voor een deel, in de verhouding, bedoeld in het tweede lid.

4. Indien de appartementseigenaars voor een in het tweede lid genoemde schuld gezamenlijk aansprakelijk zijn, is de vereniging voor die schuld hoofdelijk verbonden.

5. Voor de schulden der vereniging zijn zij die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld, met de vereniging hoofdelijk verbonden en wel, indien de prestatie deelbaar is, ieder voor een deel in de verhouding, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 114

1. Rust op het ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing een hypotheek, een beslag of een voorrecht op alle in de splitsing betrokken registergoederen, dan rust dit verband, beslag of voorrecht van dat ogenblik af op elk der appartementsrechten voor de gehele schuld.

2. Rust op het ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing een hypotheek, een beslag of een voorrecht op slechts een deel van de registergoederen, dan blijft de bevoegdheid tot uitwinning van dit deel ondanks de splitsing bestaan; door de uitwinning wordt met betrekking tot dat deel de splitsing beëindigd.

3. Een recht van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal of vruchtgebruik, dat op dat ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing rust op de registergoederen of een deel daarvan, bestaat daarna ongewijzigd voort.

Artikel 115

1. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing wordt betrokken, wordt hetgeen daarna aan canon of solarium opeisbaar wordt, over de appartementsrechten verdeeld in een verhouding als bedoeld in artikel 113, tweede lid.

2. De vereniging van eigenaars is hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon of solarium.

Artikel 116

1. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken is, geldt ter aanvulling van de artikelen 87, tweede en derde lid, en 88 het in de volgende leden bepaalde.

2. Opzegging van het recht wegens verzuim in de betaling van de canon of het solarium kan slechts geschieden, wanneer de gehele canon of het gehele solarium over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.

3. Rust op een of meer appartementsrechten een beperkt recht of een beslag, dan zijn artikel 87, tweede lid, tweede zin, en artikel 88, tweede lid, mede van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beperkte recht of dit beslag.

4. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon of solarium over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het appartementsrecht door de rechter op vordering van de grondeigenaar aan deze worden toegewezen. Het verzoekschrift en het geschrift, bedoeld in artikel 110 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba, moeten op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Oproepingen en andere exploiten worden mede aan deze personen uitgebracht.

5. Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de grondeigenaar over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet. Deze inschrijving geschiedt niet, voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. Na deze inschrijving is de grondeigenaar verplicht de waarde die het appartementsrecht heeft op het tijdstip van de inschrijving, aan de gewezen appartementseigenaar te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

6. In de akte van vestiging kan worden aangegeven, op welke wijze de waarde, bedoeld in het vijfde lid, zal worden bepaald.

7. Ieder beding dat ten nadele van een appartementseigenaar van dit artikel afwijkt, is nietig.

Artikel 117

1. Een appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen.

2. Onverminderd artikel 114, tweede lid, kunnen goederen die in de splitsing betrokken zijn, niet geheel of voor een deel worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen.

3. Beëindiging van de splitsing met betrekking tot een gedeelte van de in de splitsing betrokken registergoederen kan slechts geschieden door wijziging van de akte van splitsing.

4. In afwijking van het tweede lid kunnen in de splitsing betrokken onroerende zaken door de gezamenlijke appartementseigenaars belast worden met een erfdienstbaarheid.

Artikel 118

1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars op het gedeelte van de onroerende zaken, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een erfdienstbaarheid vestigen ten behoeve van een ander gedeelte van die zaken of van een andere onroerende zaak.

2. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars de vestiging van een erfdienstbaarheid die uitsluitend strekt ten behoeve van een gedeelte van de onroerende zaken, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, aannemen en van zodanige erfdienstbaarheid afstand doen.

3. De in dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden gaan teniet, wanneer de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van het gedeelte dat met de erfdienstbaarheid is belast, of ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid is bedongen, eindigt.

Artikel 119

1. Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de overige appartementseigenaars in een gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Van hetgeen hij bij een geoorloofde verandering wegneemt, wordt hij enig eigenaar.

2. Hij geeft de vereniging van eigenaars onverwijld van een verandering kennis. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van hem en zijn rechtsopvolgers.

3. Blijkt ten gevolge van een verandering de waarde van de in de splitsing betrokken goederen bij de opheffing van de splitsing te zijn verminderd, dan wordt hiermee, ook al was de verandering geoorloofd, bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van degene die de verandering heeft aangebracht, of zijn rechtsopvolger.

4. Bij het reglement kan van dit artikel worden afgeweken en kunnen voor de toepassing van het tweede lid wijzigingen in de wijze van gebruik met veranderingen worden gelijkgesteld.

Artikel 120

1. Onverminderd artikel 112, vierde lid, is een appartementseigenaar bevoegd het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven, met inbegrip van het hem toekomende medegebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. Voorschriften van het reglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn ook van toepassing op degene die het gebruik verkrijgt. Andere bepalingen van het reglement kunnen in het reglement op de gebruiker van toepassing worden verklaard.

3. Ten aanzien van een huurder geldt een na het tot stand komen van de huurovereenkomst ingeschreven reglementsbepaling niet, tenzij hij daarin heeft toegestemd. Weigert hij zijn toestemming of verklaart hij zich niet, dan kan de rechter in eerste aanleg op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de reglementsbepaling ten aanzien van de huurder komt te gelden.

4. Na opheffing van de splitsing zijn de gerechtigden tot de goederen die in de splitsing waren betrokken, verplicht een verhuur gestand te doen, mits de tijd van de verhuur in overeenstemming is met het plaatselijk gebruik en de verhuur niet op ongewone, voor hen bezwarende voorwaarden is geschied.

Artikel 121

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112, vierde lid, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de rechter in eerste aanleg. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degene die haar moet geven, zich niet verklaart.

2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de rechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen, in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de rechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat, en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

Artikel 122

1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.

2. Na de overgang of toedeling doet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling van zijn verkrijging.

3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

4. In het reglement kan worden bepaald, in hoeverre voor bijdragen als bedoeld in het derde lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden, de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.

Artikel 123

1. In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen. De vruchtgebruiker is echter bevoegd de door hem betaalde bedragen, voor zover zij niet betrekking hebben op de gewone lasten en herstellingen, bij het einde van het vruchtgebruik van de appartementseigenaar terug te vorderen.

2. Indien de appartementseigenaar schulden of bijdragen als bedoeld in het eerste lid, heeft voldaan, kan hij van de vruchtgebruiker vorderen dat deze hem de betaalde bedragen, vermeerderd met de rente vanaf de dag der betaling, teruggeeft, voor zover zij op gewone lasten en herstellingen betrekking hebben. Van de andere door de appartementseigenaar betaalde bedragen is de vruchtgebruiker slechts de rente van de dag der betaling tot het einde van het vruchtgebruik verschuldigd.

3. Tenzij bij de instelling van het vruchtgebruik anders wordt bepaald, wordt, in afwijking van artikel 219 van Boek 3, het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

4. Artikel 122 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, bij de overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

<u>Afdeling 2</u> De vereniging van eigenaars

Artikel 124

1. De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon.

2. Op de rechtsbetrekkingen tussen de vereniging en haar leden, alsmede op die tussen de leden onderling is artikel 2 van Boek 6 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 125

1. Aan de vergadering van eigenaars komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.

2. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.

3. Behoren op het tijdstip van de inschrijving van de akte van splitsing alle appartementsrechten nog aan één persoon of dezelfde personen toe, dan ontstaat de vereniging eerst, zodra de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren.
4. Een eenstemmig besluit van alle stemgerechtigden, ook al zijn dezen niet in vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de vergadering van eigenaars.

Artikel 126

1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
2. De vereniging kan binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte vertegenwoordigen.
3. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien, en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden. Onder appartementseigenaars wordt hier begrepen hij die een gebruiksrecht aan een appartementseigenaar ontleent.

Artikel 127

1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.
2. Tenzij de statuten anders bepalen, wordt de voorzitter van de vergadering van eigenaars door de vergadering uit de leden der vereniging benoemd. Zowel de voorzitter als het bestuur van de vereniging zijn bevoegd de vergadering bijeen te roepen.

Artikel 128

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen, betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren, of hij bereid is een regel als bedoeld in het eerste lid, na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de rechter in eerste aanleg op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

Artikel 129

Een besluit van een orgaan van de vereniging van eigenaars dat in strijd is met de wet, de akte van splitsing, met inbegrip van het reglement, bedoeld in artikel 111, onderdeel d, of de statuten, is nietig. Hetzelfde geldt, als het besluit door een onbevoegd orgaan is genomen.

Artikel 130

1. Indien een appartementseigenaar van oordeel is dat een besluit van een orgaan 'an de vereniging van eigenaars, waarop artikel 129 niet van toepassing is, door de in- ıoud of wijze van totstandkoming zijn belangen onredelijk aantast, kan hij binnen een naand na het tijdstip waarop hij van het besluit kennis heeft kunnen nemen, aan de echter in eerste aanleg verzoeken het te vernietigen.

2. De verzoeker, alle andere stemgerechtigden en de vereniging van eigenaars vorden bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. Hoger beroep kan loor de verzoeker of de vereniging slechts worden ingesteld binnen een maand na de lagtekening der eindbeschikking; de eerste zin is in hoger beroep van overeenkomstige oepassing.

3. De rechter voor wie het verzoek aanhangig is, is bevoegd het besluit te schoren, totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

Artikel 131

1. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de tatuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn.

2. Het bestuur wordt door de vergadering van eigenaars, al dan niet uit de leden, ›enoemd en kan te allen tijde door haar worden geschorst of ontslagen. Een veroorde- .ng tot herstel van de dienstbetrekking tussen de vereniging en een bestuurder kan door le rechter niet worden uitgesproken.

3. Voor zover de statuten niet anders bepalen, beheert het bestuur de middelen ler vereniging en draagt het zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de ver- ;adering van eigenaars.

4. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging, voor zover de wet, de statuten en et in artikel 111, onderdeel d, bedoelde reglement niet anders bepalen. Zijn er twee of neer bestuurders, dan vertegenwoordigt ieder hunner de vereniging, voor zover in de tatuten niet anders is bepaald. De statuten kunnen ook andere personen dan bestuurders le bevoegdheid tot vertegenwoordiging toekennen.

5. Bij besluit van de vergadering van eigenaars kan van het derde en vierde lid vorden afgeweken en kunnen aan het bestuur aanwijzingen met betrekking tot de uitoefening van zijn taak worden gegeven. Deze besluiten kunnen niet worden ingeroepen egen de wederpartij, tenzij zij haar bekend waren of behoorden te zijn.

Artikel 132

De appartementseigenaars en de gebruikers van de voor het gebruik als afzonlerlijk geheel bestemde gedeelten verschaffen een bestuurder en door hem aan te wijzen ›ersonen toegang tot die gedeelten, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het ›estuur noodzakelijk is.

Artikel 133

1. Bij belet of ontstentenis van het bestuur wordt dit vervangen door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, tenzij in de statuten of door de vergadering een ndere voorziening is getroffen.

2. In gevallen waarin de vereniging of de gezamenlijke appartementseigenaars een belang hebben, tegenstrijdig met dat van een bestuurder, treedt de voorzitter van de vergadering van eigenaars bij belet of ontstentenis van andere bestuurders eveneens in de plaats van het bestuur.

Artikel 134

1. Exploiten en kennisgevingen, gericht tot de gezamenlijke appartementseigenaars, kunnen aan de persoon of de woonplaats van een bestuurder van de vereniging worden gedaan; zij behoeven dan niet de namen en de woonplaatsen van de appartementseigenaars te bevatten.

2. De bestuurder deelt de appartementseigenaars onverwijld de inhoud van het exploit of de kennisgeving mee.

Artikel 135

1. Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt een balans en een staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders en door de commissarissen, zo die er zijn; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuurders vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.

2. Zijn er geen commissarissen en is omtrent de getrouwheid der stukken geen verklaring van een deskundige als bedoeld in artikel 74, eerste lid, van het Wetboek van Koophandel van Aruba overgelegd, dan benoemt de algemene vergadering jaarlijks een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur uitmaken. De commissie onderzoekt de stukken en brengt aan de algemene vergadering verslag omtrent haar bevindingen uit. Het bestuur verschaft de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen, toont haar, desgewenst, de kas en de waarden en stelt aan haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar.

Afdeling 3 Rechten uit verzekeringsovereenkomsten

Artikel 136

1. Hij die krachtens het reglement verplicht is het gebouw te doen verzekeren, vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars bij de uitoefening van de rechten die uit de verzekeringsovereenkomst voortvloeien, en voert voor hen het beheer over de ontvangen verzekeringspenningen.

2. Zodra tot herstel is besloten, worden de verzekeringspenningen tot dit doel aangewend, met dien verstande dat de verhouding van de waarde van de appartementsrechten na het herstel dezelfde moet zijn als tevoren. Bij de berekening van die waarde mag echter geen rekening worden gehouden met hetgeen een appartementseigenaar in het gedeelte dat hij als afzonderlijk geheel gebruikt, heeft aangebracht, tenzij hij hiervan tijdig aan de vereniging van eigenaars had kennis gegeven.

3. Herstel van schade aan gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, geschiedt zoveel mogelijk volgens de aanwijzingen van de appartementseigenaars die het aangaat.

4. Uitkering aan ieder der appartementseigenaars van het hem toekomende aandeel in de assurantiepenningen geschiedt slechts:

a. indien na het herstel van de schade een overschot aanwezig blijkt te zijn;
b. indien drie maanden zijn verlopen, nadat de vergadering van eigenaars heeft besloten van herstel of verder herstel af te zien;
c. in geval van opheffing van de splitsing.

5. Van dit artikel kan in het reglement worden afgeweken.

Artikel 138

Geschillen over herstel of de wijze van herstel beslist de rechter in eerste aanleg op verzoek van de meest gerede partij. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening van de eindbeschikking.

<u>Afdeling 4</u> Wijziging van de akte van splitsing en opheffing van de splitsing

Artikel 139

1. Wijziging van de akte van splitsing kan slechts geschieden met medewerking van alle appartementseigenaars. Zij behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, alsmede van hen die daarop beslag hebben gelegd. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

2. Indien de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het reglement, is de toestemming van de beslagleggers niet nodig.

3. De wijziging geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. Indien de wijziging betrekking heeft op de begrenzing van gedeelten van het gebouw of de daarbij behorende grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is artikel 109, tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 140

1. Indien een of meer der in artikel 139, eerste lid, genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan deze worden vervangen door een machtiging van de rechter in eerste aanleg.

2. De machtiging kan slechts worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt.

3. De machtiging kan ook op verzoek van twee appartementseigenaars of op verzoek van een appartementseigenaar aan wie verschillende appartementsrechten toebehoren, worden verleend, indien de wijziging uitsluitend strekt tot een verandering van de onderlinge begrenzing der gedeelten die bestemd zijn door hen als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, al dan niet gepaard gaande met een verandering in de onderlinge verhouding van hun aandelen in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, of van hun bijdragen in de schulden en kosten, die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen.

4. Alle personen wier medewerking of toestemming ingevolge artikel 139 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek als bedoeld in het tweede en derde lid, te worden gehoord.

Artikel 141

1. Bij gebreke van de in de artikelen 139 en 140 bedoelde toestemming of daarvoor in de plaats tredende machtiging wordt de wijziging vernietigd bij rechterlijke uitspraak op vordering van degene wiens toestemming achterwege is gebleven.

2. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen, verjaart door verloop van een jaar, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop degene die de vernietiging kan vorderen, kennis heeft genomen van de wijziging dan wel hem schriftelijk van die wijziging mededeling is gedaan.

3. De rechter kan de vordering afwijzen, indien de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld.

Artikel 142

1. Beperkte rechten en beslagen, waarmee de appartementsrechten zijn belast, rusten na de wijziging van de akte van splitsing op de gewijzigde appartementsrechten, tenzij de akte van wijziging anders bepaalt.

2. Voorrechten blijven na de wijziging bestaan.

Artikel 143

1. De splitsing wordt van rechtswege opgeheven:

a. bij het eindigen van een in de splitsing betrokken recht van erfpacht of opstal, indien naast dit recht geen andere registergoederen in de splitsing betrokken zijn en de beëindiging niet gepaard gaat met de vestiging van een nieuw recht van erfpacht of opstal van de appartementseigenaars op dezelfde onroerende zaak;
b. door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij een in de splitsing betrokken kadastraal perceel in zijn geheel is onteigend, indien geen andere percelen in de splitsing betrokken zijn.

2. In alle andere gevallen geschiedt de opheffing van de splitsing door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. De artikelen 139, eerste lid, 140, eerste, tweede en vierde lid, en 141 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 144

1. Op verzoek van een persoon wiens medewerking of toestemming tot de wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing is vereist, kan de rechter in eerste aanleg bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd, dan wel de splitsing wordt opgeheven, wanneer:
a. de akte van splitsing niet voldoet aan de in de artikelen 111 en 112 gestelde vereisten;
b. uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deze bestemming niet blijkt;
c. de bouw of inrichting van het gebouw dan wel de inrichting van de daarbij behorende grond niet of niet meer beantwoordt aan de omschrijving in de akte van splitsing;
d. in geval van splitsing met toepassing van artikel 107, de stichting of de gewijzigde inrichting van het gebouw niet binnen een termijn van drie jaren, te rekenen vanaf de dag van de inschrijving, is voltooid;
e. een recht van erfpacht of opstal, dat naast een of meer andere registergoederen in de splitsing betrokken is, eindigt;
f. een deel der in de splitsing betrokken registergoederen is uitgewonnen, een gedeelte van de kadastrale percelen is onteigend, of degene die de splitsing verricht heeft, onbevoegd was over een deel der in de splitsing betrokken registergoederen te beschikken;
g. het gebouw ernstig is beschadigd of geheel of gedeeltelijk is gesloopt, tenzij herstel binnen redelijke tijd is te verwachten;
h. alle appartementseigenaars zich bij een overeenkomst tot de wijziging of opheffing hebben verbonden.

2. Aan de toewijzing van het verzoek kan de rechter voorwaarden verbinden.

3. Artikel 140, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 145

1. De appartementseigenaars geven aan een bevel als bedoeld in artikel 144, uitvoering, zodra de beschikking in kracht van gewijsde is gegaan. De in de artikelen 139, eerste lid, en 143, tweede lid, bedoelde toestemming is in dit geval niet vereist.

2. Indien de rechter in eerste aanleg met toepassing van artikel 300 van Boek 3 een vertegenwoordiger heeft aangewezen, stelt hij op verzoek van de meest gerede partij of ambtshalve diens salaris vast; het salaris komt ten laste van de vertegenwoordigde.

Artikel 146

Beperkte rechten, beslagen en voorrechten op een appartementsrecht rusten na opheffing van de splitsing op het aandeel van de gewezen appartementseigenaar in de goederen die in de splitsing betrokken waren.

Artikel 147

1. De vereniging van eigenaars wordt door opheffing van de splitsing van rechtswege ontbonden. Zij blijft echter voortbestaan, voor zover dit tot vereffening van haar vermogen noodzakelijk is.

2. Na de vereffening vervalt het batig slot van de vereniging aan hen die bij de opheffing der splitsing appartementseigenaar waren, en wel voor een aandeel als bedoeld in artikel 113, eerste lid.

Artikel II

Deze landsverordening treedt in werking op een bij landsbesluit te bepalen tijdstip.

Gegeven te Oranjestad, 20 juni 2000

O. Koolman

De minister van Justitie en
Publieke Werken,
E.J. Vos